

Váralja Viziváros Lakószövetkezet  
VVLSZ, Lovas út 30. sz. épülete  
Hrsz: 6726

**JEGYZŐKÖNYV**

**Készült:** 1012 Budapest, Logodi u. 19. Szövetkezeti iroda  
**Időpont:** 2026. március 12-én 15:30 órakor  
**Jelen vannak:** a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok  
(0/10 tulajdonos).

**A részközgyűlés határozatképtelen**

**Készült:** 1012 Budapest, Logodi u. 19. Szövetkezeti iroda  
**Időpont:** 2026. március 12-én 15:45 órakor  
**Jelen vannak:** a mellékelt jelenléti ívet aláíró tulajdonosok  
(5/10 tulajdonos).

**A megismételt részközgyűlés határozatképes**

A közös képviselő köszönti a megjelenteket, megnyitja a közgyűlést és megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes, a jelen levők tulajdoni aránya (5/10 tulajdonos).

**1. Közgyűlés levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztása:**

*A jelenlévő tulajdoni hányad 5/10 tulajdonos, a közgyűlés határozatképes*

*1/2026.(III.12.) számú határozat: a 2026. március 12.-i közgyűlés levezető elnöknek Csenger Tamást, jegyzőkönyvvezetőjének Csenger Mátét, jegyzőkönyv-hitelesítőknek Ladics Ilona és Hofer Ágnes tulajdonosokat.*

*A jelenlévő tulajdoni hányad 5/10 tulajdonos, a közgyűlés határozatképes*

*2/2026.(III.12.) számú határozat: A közgyűlés 5 igen, 0 nem, és 0 tartózkodás mellett elfogadta a napirendi pontokat*

**2025. évi beszámoló, eredménykimutatás, határozathozatal.**

A közgyűlésen igény merült fel a 212221-es sorban, ügyviteli költség címen szeretnék a tulajdonosok, hogy tisztázzuk ezt a sort.

*3/2026.(III.12.) számú határozat: A részközgyűlés 5 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a 2025. évi beszámolót elfogadja.*

**4. 2026. évi költségvetés. A fenntartási költség mértékének meghatározása, határozathozatal.**

*4./2026.(III.12.) számú határozat: A részközgyűlés 5 szavazat igen, 0 szavazat nem, és 0 szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy elfogadja a 2026. évi költségvetést a fenntartási költség mértéke 197,- forint négyzetméterenként, felújítási alap 100,- forint négyzetméterenként, szövetkezeti hozzájárulás 72,- forint/m<sup>2</sup>, nem szövetkezeti hozzájárulási díj 101,- Ft/m<sup>2</sup>. Technikai vízdíj mértéke 300,- forint albetétenként a hiteles vízórával rendelkezők részére.*

## 5. 2025 évbén beszedett célbefizetések visszutalása, 7/2025.(04.16.) számú határozat visszavonása

*Ladics Ilona tulajdonos által átadott melléklet részét fogja képezni a mai napi jegyzőkönyvnek.*

*5./2026. (III.12.) számú határozat: A részközgyűlés - szavazat igen, - szavazat nem, és - szavazat tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a 7/2025. (04.16.) számú határozatát, amely az önkormányzati önerő biztosítása érdekében 43.290 Ft/m<sup>2</sup> összegű célbefizetést írt elő a tulajdonosok részére 2026. március 12-i határidővel, teljes egészében visszavonja és hatályon kívül helyezi.*

**Nem született döntés a napirendi pontban!**

### **Tájékoztató a tetőfelújításról.**

Hofer Ágnes szeretné megkapni azokat a dokumentumokat, amelyekkel az épület tulajdonosai bizonyítják, hogy felújítás költségfelosztása megalapozott. A tulajdonosok megállapodtak abban, hogy leülnek és tételesen átbeszélnek mi tartozik osztatlan szövetkezeti és mi tartozik magán tulajdonba az épület tetőszerkezetével kapcsolatban. A szövetkezet megkeresi a korábban ajánlatot adó cégekkel és frissíteti az akkori ajánlatokat.



levezető elnök  
Csenger Tamás



jegyzőkönyvvezető  
Csenger Máté



jegyzőkönyv hitelesítő  
Ladics Ilona



jegyzőkönyv hitelesítő  
Hofer Ágnes

## Melléklet

### a Lovas út 30. szövetkezeti lakóház 2026.03.12-i részközgyűlésének jegyzőkönyvéhez

A jegyzőkönyv terjedelme, ill. a kiadott napirendje nem teszi lehetővé az alábbi felvetések figyelembevételét, ezért kérem a jegyzőkönyv mellékleteként kezelni.

#### 2025. 07. 02-re sürgősséggel összehívott, rendkívüli részközgyűlés határozatairól:

**Hat tulajdonos** – hangsúlyozva azt, hogy részt kíván venni a **tetőhéjazat** felújításával kapcsolatos **döntés** meghozatalában, - levélszavazást kért. (Erre a szövetkezet érvényes Alapszabálya lehetőséget ad!)

**Három tulajdonos** ragaszkodott a jelenléthez – és így, ebben a formában az alábbi határozatokat hozta:

3./2025.(07.02.) számú határozat: A részközgyűlés egyhangúan úgy dönt, hogy a hatályos jogszabályok, az Alapszabály és a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseinek megfelelően a szövetkezeti tulajdonú épületrészek felújításának költségviselése területarányosan kell, hogy történjen. A szövetkezeti tulajdon pontos meghatározása érdekében a Szövetkezet: kérjen fel egy igazságügyi ingatlan- és műszaki szakértőt, aki megállapítja az épület tetőszerkezetére vonatkozó tulajdoni viszonyokat, pontosan meghatározza, mely részek tartoznak a Szövetkezet tulajdonába, illetve határozza meg a felújításra szoruló tetőszerkezet közös tulajdonú részeinek felújítási műszaki tartalmát, módját, valamint az eredeti állapot és a vonatkozó műszaki előírásoknak megfelelő helyreállításához szükséges munkálatokat. A közgyűlés kéri a szakértői vélemény elkészítését, amelynek vállalási díját a felújítási alapból kell kifizetni. A Szövetkezet a legkedvezőbb ajánlatot adó szakértővel kössön szerződést a szakvélemény elkészítésére.

4./2025.(07.02.) számú határozat: A részközgyűlés egyhangúan úgy dönt, hogy a 3./2025.(07.02.) számú határozat alapján elkészült szakértői vélemény átvételét követően a Szövetkezet kérjen be árajánlatot a szakvéleményben meghatározott munkálatok elvégzésére az alábbi vállalkozóktól: ... .. A végleges kivitelezői ajánlat kiválasztása érdekében a Szövetkezet vezetése, az ajánlatok birtokában hívjon össze közgyűlést, ahol a kivitelező kiválasztása fog megtörténni.

#### 2025. 07. 07-én a határozatokra vonatkozóan kéréssel fordultam az ügyvezetőhöz

##### A 3./2025.(07.02.) számú határozattal kapcsolatban az alábbi kéréseim teljesítését kérem:

Kérem közölje a felkért szakértők megnevezését, akiknek felkérést küldenek, a felkérés céljának tartalmi leírását, - továbbá tegye lehetővé a szakértők által adott ajánlatok megismerését is.

A jegyzőkönyvben hivatkozott **legkedvezőbb** ajánlat kategória túl általánosnak tűnik, tartalmi vagy pénzügyi, esetleg más szempontra irányul?

A magam részéről **bejelentem**, hogy **részt kívánok venni a szakértői szemlén/szemléken**, és ezért ezek **időpontjáról értesítést kérek**.

#### 2025. 07. 08-án az alábbi választ kaptam:

- **Felkért szakértők megnevezése, felkérés célja és ajánlatok:** A felkért szakértők megnevezését, a felkérés céljának tartalmi leírását, valamint a szakértők által adott ajánlatokat a lehető leghamarabb rendelkezésére bocsátjuk. Amint az ajánlatok beérkeznek és feldolgozásra kerülnek, tájékoztatni fogjuk Önt és a többi tulajdonostársat.
- **Legkedvezőbb ajánlat kategória:** A "legkedvezőbb ajánlat" kategória valóban általánosnak tűnhet. Ez a kifejezés jelen esetben komplex szempontrendszer takar, amely magában foglalja mind a tartalmi (pl. szakértelem, referenciák, javasolt technológia), mind a pénzügyi (költséghatékonyság), mind pedig az időbeli (határidők) szempontokat. Célunk, hogy a tetőfelújítással kapcsolatban a legoptimálisabb megoldást találjuk meg, figyelembe véve a minőséget és a költségeket egyaránt. Részletesebb bontást fogunk adni az értékelési szempontokról.
- **Részvétel a szakértői szemlén:** Tudomásul vettük részvételi szándékát a szakértői szemlén/szemléken. Amint a szakértőkkel egyeztetésre kerülnek az időpontok, azonnal értesítést küldünk Önnek, hogy részt vehessen a szemléken.
- **Levélszavazás és tulajdonosi részvétel:** Kérjük, legyen biztos abban, hogy komolyan vesszük a "6 fős tulajdonosi kisebbség" levélszavazási kezdeményezését és a tetőfelújítással kapcsolatos döntéshozatalban való részvételi igényét. Célunk, hogy a lehető legátláthatóbb és leginkább konszenzuson alapuló döntéseket hozzuk meg, figyelembe véve minden tulajdonostárs érdekeit. A jövőbeni döntéshozatali folyamatokba igyekszünk minél szélesebb körben bevonni a tulajdonosokat.